J.nr. 10031 16. april 2026

A/B HAABET – ALTANPROJEKT - FINANSIERING

Foreningens altanprojekt blev vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. februar 2025 og endeligt på den ordinære generalforsamling den 23. april 2025.

Peter Jahn & Partnere A/S har i mail af 14. april 2026 orienteret om opstart af altanprojektet.

Vi har den 25. marts sendt mail ud til alle andelshavere, som skal have ny altan. Det har desværre vist sig, at vores mailliste ikke var helt korrekt.

Har du derfor ikke modtaget mail fra os den 24. eller 25. marts, beder jeg dig kontakte Tania Tallquist (tt@homannlaw.dk) herom.

Vi har skrevet ud til alle andelshavere, som får ny altan, at der nu skal vælges mellem en finansiering ved kontant betaling eller ved optagelse af lån gennem A/B Haabet. Dette lån sikres ved udarbejdelse af gældsbrev.

På de 2 generalforsamlinger i 2025 blev det vedtaget, at den finansiering, som A/B Haabet stiller til rådighed, er en finansiering ved optagelse af realkreditlån i Nordea som et delt lån, 50% fast rente med afdrag og 50% fast rente afdragsfrit i 10 år.

Det er vigtigt, at den lånoptagelse, som foreningen stiller til andelshavernes rådighed ved at optage lån i Nordea, er konvertibelt således, at det kan indfris til maks. kurs 100. Årsagen hertil er, at der løbende vil ske indfrielse af andelshavernes gældsbrev, enten efter ønske eller i forbindelse med andelsboligernes salg.

På den baggrund anbefales det ikke, at altanerne lånefinansieres ved optagelse af lån med fast rente i 3, 5 eller 10 år.

Som et alternativ til de fastforrentede lån kan derfor alene anbefales et CIBOR 6-lån – et lån med fast rente i 6 måneder ad gangen. Dette lån vil altid kunne indfris til en kurs meget tæt på 100. Risikoen ved dette lån er, at det tilsvarende gældsbrev bliver med variabel rente således, at ydelsen på lånet skal reguleres hver 6. måned alt afhængig af, om renten stiger eller falder. Det er risikabelt og administrativt tungt men kan gennemføres.

Der kan på baggrund af disse 2 lånemuligheder med kurs og renteforhold pr. 15. april 2026 opstilles følgende priser:

A. 2 lån – 50% fast rente, 4% med afdrag og 50% fast rente, 4% afdragsfrit i 10 år.

Et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag har i dag en ydelsesprocent på 6,314, mens et 30-årigt obligationslån med 10-års afdragsfrihed har en ydelsesprocent på 4,571. Det betyder, at den samlede betaling på lånet vil have en ydelsesprocent på 5,4425.

For de enkelte altanpriser kan der opstilles følgende årlige betalinger:

Type A-E og J:	kr.	250.000	x	5,4425% =	13.606,25 kr./år =	3.401,56 kr./kvartal
Type F:	kr.	145.000	x	5,4425% =	7.891,63 kr./år =	1.972,91 kr./kvartal
Type G - karnap:	kr.	220.000	x	5,4425% =	11.973,50 kr./år =	2.993,38 kr./kvartal
Tagaltaner:	kr.	400.000	x	5,4425% =	21.770,00 kr./år =	5.442,50 kr./kvartal
Tagaltaner inkl. kvist:	kr.	460.000	x	5,4425% =	25.035,50 kr./år =	6.258,88 kr./kvartal

B. 2 lån – 50% CIBOR 6-lån med afdrag og 50% CIBOR 6-lån uden afdrag

CIBOR 6 har i dag en rente på 2,32%, men renten forventes pr. 1. juli 2026 at blive forhøjet til 3,05%. Ydelsesprocenten på et CIBOR 6-lån, afdragsfrit, er på 3,377 og på samme lån med afdrag 5,452%. Et mix af disse 2 låntyper giver således en ydelsesprocent på 4,4145.

For de enkelte altanpriser kan der opstilles følgende årlige betalinger:

Type A-E og J:	kr.	250.000	x 4,4145% =	11.036,00 kr./år =		2.759 kr./kvartal
Type F:	kr.	145.000	x 4,4145% =	6.401,00 kr./år =		1.600 kr./kvartal
Type G - karnap:	kr.	220.000	x 4,4145% =	9.711,90 kr./år =		2.428 kr./kvartal
Tagaltaner:	kr.	400.000	x 4,4145% =	17.658,00 kr./år =		4.414,50 kr./kvartal
Tagaltaner inkl. kvist:	kr.	460.000	x 4,4145% =	20.306,70 kr./år =		5.076,68 kr./kvartal

Da ydelserne på det fastforrentede lån er fast i minimum 10 år, mens CIBOR 6 kun er fast i 6 måneder, vil jeg anbefale finansiering med de fastforrentede lån.

Under dagsordenens punkt 6, forslag b), ønsker bestyrelsen en bemyndigelse til at variere lånemikset til altanprojektet. Denne mulighed ønskes kun benyttet, såfremt situationen i Mellemøsten mv. bevirker, at renterne stiger kraftigt.

En ændring af lånemikset forudsætter tilsvarende, at det vil kunne godkendes af Nordea.

Stikker renterne helt af frem til det tidspunkt, lånet skal optages, vil bestyrelsen i samråd med Nordea og advokat Henrik Qwist vurdere, hvorvidt en bemyndigelse til at variere lånemikset, skal anvendes.

De endeligt optagne lån vil i lånenes løbetid kunne lægges om, såfremt renten falder. En eventuel ydelsesnedsættelse vil skulle komme altanejerne med gældsbreve til nytte således, at ydelserne på gældsbrevene nedsættes tilsvarende.

København, d. 16. april 2026

Henrik Qwist
advokat (H), partner